

# STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -  
Amt: **Abteilung IV**

Drucksachen-Nr.: **IV/0613/2026**

## BESCHLUSSVORLAGE

<b><u>Gremium:</u></b>	<b><u>Sitzungstermin:</u></b>	<b><u>Status:</u></b>
<b>Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss</b>	<b>16.03.2026</b>	<b>öffentlich</b>

<b><u>Verantwortlich:</u></b>	<b>Marius Eberlein</b>
-------------------------------	------------------------

### **Betreff:**

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 921/17, Gemarkung Oberasbach, Sonneberger Str. 11**

Anlage(n) im Ratsinformationssystem

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 921/17, Gemarkung Oberasbach, Sonneberger Str. 11 in Aussicht.

Die aufgeworfenen Fragen werden wie folgt beantwortet:

- Fügt sich das geplante Bauvorhaben in den Rahmen der Umgebungsbebauung ein?  
Soweit eine Beurteilung aus den vorgelegten Unterlagen möglich war, fügt sich das geplante Vorhaben aus Sicht der Stadt Oberasbach in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Ist ein Flachdach an diesem Standort grundsätzlich zulässig?  
Die Errichtung eines Flachdaches ist aus Sicht der Stadt Oberasbach grundsätzlich zulässig.
- Ist eine Bebauung in zweiter Reihe an diesem Standort grundsätzlich genehmigungsfähig?  
Aus Sicht der Stadt Oberasbach ist der Standort genehmigungsfähig.
- Ist für das Vorhaben eine reale Grundstücksteilung erforderlich oder kann die Bebauung auf dem bestehenden Flurstück erfolgen?  
Aus Sicht der Stadt Oberasbach ist eine Grundstücksteilung nicht erforderlich. Bei einer Teilung ist jedoch darauf zu achten, die die Erschließung weiterhin gesichert ist.

<b>Beratungsergebnis:</b>	Abstimmungsverhältnis	Anwesend: .....
o einstimmig	Ja:.....	o lt. Beschlussvorschlag
o mit Stimmenmehrheit	Nein:.....	o abweichender Beschluss
o Ablehnung -		

### **Sachverhalt:**

Am 26.01.2026 ging bei der Stadt Oberasbach eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 921/17, Gemarkung Oberasbach, Sonneberger Str. 11 ein.

Der Baukörper soll eine Grundfläche von 80 qm aufweisen, die Garage ist mit 36 qm Grundfläche angegeben. Der Hauptbaukörper soll im südwestlichen Teil des Grundstücks errichtet werden, die Garage soll auf westlicher Seite angebaut werden.

Die Gesamtwohnfläche ist mit ca. 150 – 160 qm angegeben. Des Weiteren soll ein Flachdach mit entweder zwei Vollgeschosse oder alternativ ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss errichtet werden.

Der Antragssteller bitte um Beantwortung folgender Fragen:

- Fügt sich das geplante Bauvorhaben in den Rahmen der Umgebungsbebauung ein?
- Ist ein Flachdach an diesem Standort grundsätzlich zulässig?
- Ist eine Bebauung in zweiter Reihe an diesem Standort grundsätzlich genehmigungsfähig?
- Ist für das Vorhaben eine reale Grundstücksteilung erforderlich oder kann die Bebauung auf dem bestehenden Flurstück erfolgen?

### **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit**

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, daher ist es nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Bauverwaltung**

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Ob sich das Vorhaben bezogen auf die Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kann aus den vorgelegten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden, ist aber tendenziell eher als kritisch zu bewerten.

Für die abschließende Beurteilung sind weitere Angaben sowohl über Zuwegungen, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der Beseitigung bestehender Anlagen notwendig.

Derzeit geht die Verwaltung jedoch davon aus, dass das Vorhaben nach den derzeitigen Plänen genehmigungsfähig ist.

Aus Sicht der Verwaltung sind sowohl der Standort des geplanten Objekts als auch die gewünschte Dachform genehmigungsfähig.

Ob eine Grundstücksteilung erfolgt ist für die Frage der Genehmigungsfähigkeit irrelevant. Bei einer Teilung ist jedoch darauf zu achten, die die Erschließung weiterhin gesi-

chert ist.

Bauordnungsrechtliche Fragen, wie z.B. Fragen zu Abstandsflächen sind im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Aus diesem Grund empfiehlt die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 921/17, Gemarkung Oberasbach, Sonneberger Str. 11, grundsätzlich in Aussicht zu stellen.

Oberasbach, 02.03.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

**Eberlein**